

із позовом про поділ спільного майна або стягнення аліментів. Шлюб між подружжям може бути розірваний державним органом реєстрації актів цивільного стану незалежно від того, скільки часу в суді буде розглядатися майновий спір подружжя [2].

Отже, можна зробити висновок, що припинення шлюбу в державних органах реєстрації актів цивільного стану стосується подружжя, яке взагалі не має спільних дітей або їхні діти досягли повноліття. Такому подружжю надано повне право на розлучення. А навіть, якщо у подружжя є майновий спір, то шлюб припиняється у день реєстрації державним органом реєстрації актів цивільного стану про розірвання шлюбу. А майновий спір подружжя може бути вирішено в порядку позовного провадження.

### ***Список використаної літератури:***

1. Сімейний кодекс України від 10 січня 2002 р. // ВВР. — 2002. — № 21-22. — С. 135.
2. [Електроний ресурс]. — Режим доступу: <http://uazakon.ru/ukr/sku/106/default.htm>

***ІВАНОВ А. В.***

Національний університет «Одеська юридична академія»,  
аспірант кафедри цивільного права

## **ОСНОВНІ ОЗНАКИ ДЕВЕЛОПМЕНТУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ**

Сам термін «девелопмент нерухомості» на даний момент достатньо важко назвати новим для української економіки, оскільки перші компанії, діяльність яких була пов'язана з девелопментом нерухомості почали з'являтися ще в середині дев'яностих. Але незважаючи на цей факт, поняття «девелопмент нерухомості» все ще залишається малодослідженим в Україні і єдиного комплексного визначення цього поняття ні економічна, ні юридична українська наука не розробили. Також не вироблено і не напрацьовано єдиних підходів і вимог, які б висувалися до процесів девелопменту нерухомості. Це в значній мірі пов'язано з тим, що девелопмент в Україні хоча й почав з'являтися практично від моменту проголошення її незалежності, проте широкого розповсюдження за весь цей час він так і не набув, причиною чого виступили достатньо великі економічні ризики, які в значній мірі обумовлені відсутністю правового регулювання девелопменту нерухомості в Україні. Але навіть зважаючи на описані фактори, девелоперська

компанія, що здійснює різні види діяльності на ринку нерухомості регіону, використовуючи власний внутрішній потенціал і здатність швидко реагувати на виникаючі проблеми, тобто здійснюючи цільове управління, вчасно діагностуючи наявний стан, здатна ефективно управляти не лише власне організацією, а й впливати на функціонування та розвиток регіонального ринку нерухомості [2, с. 140], що безумовно підкреслює нагальну необхідність забезпечити існування адекватного правового поля для діяльності суб'єктів девелоперської діяльності.

Поняття «девелопмент нерухомості» в наявних у цій сфері відносно небагаточисельних і несистематизованих напрацюваннях вітчизняної правової науки, а також в межах практики капітального будівництва, що формувалася в сучасних умовах українського цивільного обігу, вживається, коли необхідно охарактеризувати відносини і процеси, пов'язані із створенням зі стадії ідеї або проекту готового об'єкта нерухомості, який би максимально відповідав вимогам споживчого ринку, або процеси реконструкції об'єктів нерухомості, поєднаної з принциповим збільшенням їх ринкової і соціальної вартості. Принципове значення в розумінні девелопменту нерухомості має саме створення і реалізація найбільш досконалого з можливих варіантів розвитку конкретної нерухомості на конкретній території, оскільки купівля-продаж об'єктів нерухомості — це не просто купівля-продаж товару, а рух капіталу, тобто вартості, що дає прибуток [1, с. 162] і в подальшому.

Для того, щоб якомога детальніше з'ясувати усі аспекти змістовного навантаження поняття «девелопмент нерухомості», вбачається необхідним навести повний перелік його базових характерних ознак. Джерелом осмислення і подальшого формулювання таких ознак в першу чергу виступає практика втілення в цивільному обігу окремих механізмів девелопменту нерухомості, а також закономірності формальної юридичної логіки та наявне правове регулювання окремих підсистем відносин в сфері капітального будівництва. Так базовими характерними ознаками, що відображають сутність поняття «девелопмент нерухомості» і дозволяють сформулювати цілісне уявлення про дане явище, на підставі якого в свою чергу може бути сформульовано повне, таке, що охоплює усю специфіку досліджуваного явища, визначення девелопменту нерухомості, виступають наступні ознаки:

1. Складність і багатогарбовість здійснюваних в рамках девелопменту нерухомості процесів.
2. Системний характер правовідносин, що складають зміст девелопменту нерухомості.
3. Спрямованість на досягнення найбільш досконалого з можливих результатів реалізації інвестиційних проектів будівництва або відновлення нерухомості, поєднане з принциповим збільшенням ринкової вартості об'єкта девелопменту і подальшим отриманням прибутку.

4. Реалізація процесів девелопменту в одній з трьох наступних форм: будівництво нерухомості; реконструкція нерухомості; розвиток або відновлення земельних ділянок.

5. Полісуб'єктність як участь в процесах девелопменту нерухомості допоміжних суб'єктів.

6. Оформлення і упорядкування правовідносин девелопменту нерухомості через складну розгалужену систему цивільно-правових договорів.

7. Необхідність забезпечення комплексного правового регулювання через систему загальних та спеціальних нормативно-правових актів, які покликані врегулювати як суто девелоперська діяльність, так і допоміжні різновиди професійної діяльності широкого кола суб'єктів, залучених в процеси девелопменту нерухомості.

Наведений перелік основних характеристик девелопменту нерухомості в значній мірі дозволяє досягнути масштабність і поліструктурність процесів, що реалізуються під час втілення в життя проектів розвитку нерухомості, а також осмислити роль окремих суб'єктів в цих процесах, що в свою чергу дає змогу забезпечити науково обґрунтовану розробку найбільш ефективних механізмів правового регулювання девелопменту нерухомості.

#### ***Список використаної літератури:***

1. Литвиненко К.О. Комерційна нерухомість як інтегрована категорія ринку // Економіка Крима. — 2012. — № 3(40). — С. 161-165.
2. Смолярчук Н.Ю. Формування механізму ефективного девелопменту на регіональному ринку нерухомості // Наука й економіка. — 2009. — № 4(16). — С. 138-142.

***КІЗЛОВ С. А.***

Національний університет «Одеська юридична академія»,  
аспірант кафедри цивільного права

### **ІСТОРИЧНЕ ПІДҐРУНТЯ ФОРМУВАННЯ ІНСТИТУТУ ОБМЕЖЕНЬ ПРАВА ВЛАСНОСТІ**

З найдавніших часів люди в процесі своєї життєдіяльності вступають між собою в певні суспільні відносини, більшість з яких регулюються нормами права і відповідно називаються правовими відносинами. Значна частина правових відносин виникає з приводу створення, придбання, відчуження, використання різного майна. Римське цивільне право спочатку знало державну і громадську власність на землю і